

# BO | STHLM

FASTIGHETSMÄKLARE



RUSTHÅLLARVÄGEN 69

2 RUM OCH KÖK • 56 KVM • AVGIFT 5 845 KR • PRIS 2 750 000 KR

# VÄLKOMMEN HEM TILL RUSTHÅLLARVÄGEN 69

- Funkischarm med bevarade originaldetaljer
- Generösa och välplanerade rum
- Stambytt badrum 23/24 med golvvärme
- Balkong i sydväst
- Trivsamt Brf
- En minut till tunnelbana
- Kort promenad till natur

Är du ute efter något med förtrollande charm med bekvämt avstånd till både puls och natur? Då är detta något för dig! Varmt välkomna till denna charmiga 50-tals lägenhet som osar av trivsel och tidstypisk originaldetaljer från byggåret.

Bostaden är genomgående ljus med fönster i två väderstreck och har moderna inslag som nyligen stambytt badrum från 23/24. Originaldetaljer så som kök med klassiska skåpsluckor, snabelhandtag, vackra fönsterbrädor i sten, fiskbensparkett, eleganta dubbelörrar i glas till vardagsrum och garderober finns bevarat i mycket gott skick. Balkongen, som vetter mot sydväst, njuter ni av solen under eftermiddag och kväll. Ett förråd tillhör lägenheten och ger extra förvaringsmöjligheter.

Föreningen Brf Sakföraren är en trivsamt och välskött förening som består av 30 lägenheter varav 1 är kvarvarande hyresrätt (dold tillgång). De erbjuder medlemmarna gemensam tvättstuga, snickeriverkstad och en innergård med växthus samt möjlighet till delaktighet i odlingsbäddar.

Någon minut bort nås idylliska Nackareservatet som erbjuder härliga löpspår och motions slingor. Sommartid är Söderbysjön populärt för bad, även vintertid för skridskor och skidåkning. Där finns även Björkhagens FK och Brotorpsstugan som vintertid erbjuder nygräddade våfflor. Hellasgården finns även på promenadavstånd som erbjuder er motionsspår, paddling, badplats, bastu, orientering och vandring.

Från lägenheten nås Bagarmossens centrum där du tar dig enkelt och smidigt vidare genom stan via tunnelbanan och dess gröna linje. Innerstadens city når du på ca 15 minuter. Med buss 161 tar du dig även vidare söderort mot Gröndal via Älvsjö station och Midsommarkransen. I området finns även flera skolor och förskolor.

Det här är ett boende för dig som söker ett inflyttningsklart boende med funkischarm!

## Ansvarig mäklare

Julia Larsson  
070-046 26 22  
julia@bosthlm.se





# DIN NYA FÖRENING

## Upplåtelseform och byggnad

Bostadsrätt - Lägenhet  
2 rum och kök  
Våningsplan 2 av 3  
Lägenhetsnummer 1013  
Föreningen Brf Sakföraren

## Ekonomi, månadsavgift

Pris 2 750 000 kr Utgångspris  
Driftkostnad 0  
Andel i föreningen är 3,33577%  
Avgift 5 845 kr/mån  
I avgiften ingår Värme, vatten

Bostadens nettoskuld: 312 574 kr

## Byggår

1953

## Tv och bredband

Föreningen har ett gruppavtal med Telia som levererar bredband vi fiber (100 Mbit/s), TV. Kostnaden är ett obligatoriskt tillägg på 211 kr/månad. Den som önskar högre bredbandshastighet kontaktar Telia direkt.

## Gemensamma utrymmen

I källaren finns tillgång till tvättstuga, snickeriverkstad, cykelförråd, barnvagnsrum samt ett bytesrum.

Innergården erbjuder ett växt-  
hus samt flera odlingsbäddar  
för föreningens medlemmar. Det  
finns också en odlingsgrupp för  
den som vill engagera sig mer i  
trädgårdsskötsel.

## Parkering

Det finns åtta parkeringsplatser  
med eluttag. En plats kostar  
för närvarande cirka ca 600 kr/  
månad. På gatan gäller boende-  
parkering inom zon 5 (300 kr/  
månad).

## Utförda renoveringar

2011 Trapphusen målades om,  
fönster och säkerhetsdörrar  
byttes  
2012 Brand- och källardörrar byt-  
tes, samt upprustning av gården  
2016 Balkongerna renoverades  
med nya räcken och plattor, nya  
frånluftsfläktar installerades.  
2018 Elstambyte fram till lägenhe-  
ternas elcentraler.  
2020-2021 Utredning av sprick-  
bildning i byggnaden.  
2022 Förstärkning av bärande  
pelare i portar 67 och 73.  
2023-2024 Stambyte och  
badrumsrenoveringar i samtliga  
lägenheter. Tvättstugan renovera-  
des samtidigt.

## Kommande renoveringar

Inom de närmsta åren planeras  
fasaden att renoveras.

## Mark

Nej, marken är upplåten med  
tomträtt. Tomträttsavtalet lades  
om september/oktober 2022 för  
10 år fram.

Kontaktuppgifter till föreningen  
[www.sakforaren.bostadsraterna.se](http://www.sakforaren.bostadsraterna.se)  
[sakforaren@gmail.com](mailto:sakforaren@gmail.com)

GATUADRESS: RUSTHÅLLARVÄGEN 69

OMRÅDE: BAGARMOSSEN

ANTAL RUM: 2 RUM OCH KÖK

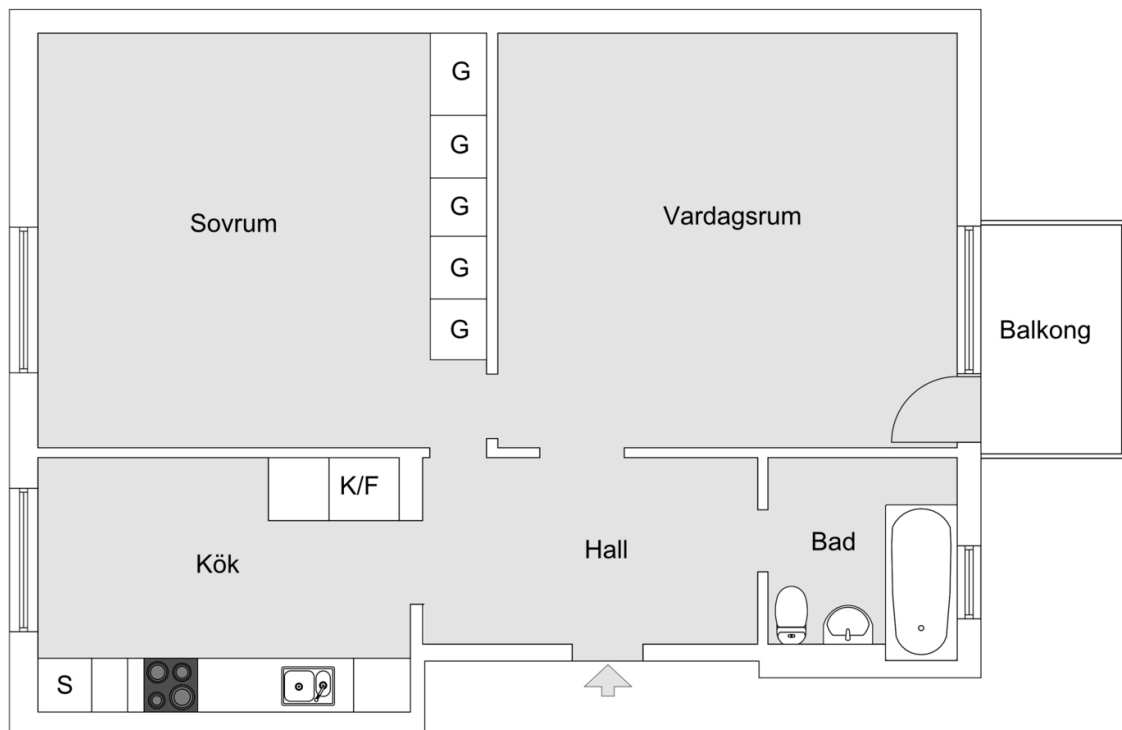
BOYTA: 56 KVM

VÅNINGSPLAN: 2 AV 3

PRIS: 2 750 000 KR UTGÅNGSPRIS

MÅNADSAVGIFT: 5 845 KR  
VÄRME, VATTEN

# PLANLÖSNING



Viss avvikelse kan förekomma.  
Skala och mått kan avvika från verkligheten.























# VIKTIG INFORMATION

## Boarea

Boarea kan variera beroende på olika uppmätningssnormer. Huruvida uppgiften stämmer med dagens mätmetod kan inte garanteras. Köparen uppmanas att om det är av stor vikt för honom/henne, kontrollera bostadslägenhetens boarea före köpet som ett led i sin undersökningsplikt.

## Köparens undersökningsplikt

Om köparen uppmanats att undersöka bostadsrätten före köpet eller om han ändå undersökt den, ansvarar säljaren inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Även vid köp av bostadsrätter har köparen alltså normalt en undersökningsplikt. Det är därför viktigt att köparen av en bostadsrätt noggrant undersöker denna. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador i kök och badrum. I köket bör köparen vara vaksam på ev tecken på läckage under diskbänken och i badrum eller annat våtrum kontrollera golvfallet och utseendet på installationer för vatten och avlopp. Om det finns symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, måste han gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis uppger köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör leda till en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen bör slutligen tänka på att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig. Skulle exempelvis fel uppstå på någon av vitvarorna i lägenheten kan det vara något köparen borde ha räknat med, med hänsyn till vitvarornas ålder och beräknade "livslängd".

Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör undersökas, exempelvis om föreningen står i begrepp att genomföra större renoveringar, höja sina avgifter m m. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av stadgar och senaste årsredovisning.

## Säljarens upplysningsplikt

Någon generell upplysningskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Om bostadsrätten säljs i befintligt skick kan den dock ändå anses vara felaktig, om säljaren före köpet underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande bostadsrätten, som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om. Om säljaren genom ett förtigande handlat i strid mot tro och heder går säljaren även miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det är således i

säljarens eget intresse, att han uppger köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

## Information

Uppgifterna i detta häfte är grundade på information lämnad av säljaren och berörd förening. Uppgifter från säljaren kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. Information har lämnats av föreningens kontaktperson.

Köpare/spekulanter uppmanas att kontrollera uppgifter med föreningen rörande lediga p-platser, kommande renoveringar och eventuella avgiftsförändringar. Köpare/spekulanter är medvetna om att bostaden köpes i befintligt skick och har uppmanats att undersöka bostaden ordentligt.

Nedtagning av väggar och/eller väsentliga förändringar, ingrepp i bärande konstruktioner och ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten av en lägenhet är alltid en fråga för föreningens styrelse att ta ställning till i varje enskilt fall. Detta gäller även om förändringen inte medför risker för byggnadens konstruktion.

## Budgivning

Säljarna har fri prövningsrätt vilket innebär att säljaren avgör när, hur, till vem samt för vilket pris han/hon säljer. Samtliga som deltar i budgivningen accepterar att fastighetsmäklaren lämnar ut budgivarnas namn och telefonnummer samt information om de bud som inkommit om så önskas av köparen.

## Kontrakt

Bostadsaffären är inte klar förrän skriftliga kontrakt är skrivna. Om bud lämnas till mäklaren efter att budgivningen är avslutad, men innan köpekontrakt är signerade, är mäklaren skyldig att framföra budet till säljaren som får avgöra om denne vill avfärda eller anta budet. För att undvika eventuella problem i och med detta rekommenderar vi köpare och säljare att snarast möjligt efter avslutad budgivning få överlåtelseavtal skrivna.

# JÄMFÖR GÄRNA MED OSS PÅ BOSTHLM - VI GER DIG KVALITET I VARJE STEG

7  
VIKTIGA  
PUNKTER VID DIN  
FÖRSÄLJNING



## 1 ENBART ERFARNA MÄKLARE

Kunskap och erfarenhet är tillgångar i alla yrken. Till BOSTHLM har vi därför handplockat endast de skickligaste och mest erfarna mäklarna i Stockholm. Vi har gjort det av en enda anledning – så att rätt person kan företräda dig i din kanske största affär.

Att sälja sin bostad är en av de största affärerna man kan göra. Inte bara ekonomiskt sett, men även känslomässigt. Vem vill du ska företräda, hjälpa och guida dig genom den processen?

## 2 FRAMGÅNG ÄR PLANERAD

Att sälja, köpa och förmedla en bostad är en process som består av 100-tals små och viktiga beslut. På BOSTHLM vet vi att slutresultatet är summan av alla de beslut vi fattar under resans gång – och att en lyckad försäljning är långt ifrån en tillfällighet.

Juridisk kompetens, tekniskt kunnande, försäljningsstrategi och presentationsteknik – det är bara några av de kunskaper och kompetenser som krävs av en mäklare under en förmedlingsprocess. Under loppet av några veckor eller månader, fram tills att affären är helt genomförd, ska 100-tals beslut fattas. Det är beslut som måste tas löpande, ofta på stående fot, och som alla kommer att få olika effekter och konsekvenser.

### 3 AKTIVT KUNDREGISTER

Vi jobbar tätt ihop med våra säljare och spekulanter. På så sätt har vi under många år byggt ett register av kunder som söker nytt boende. Det är ett levande register som vi hela tiden matchar, vecka för vecka, mot de bostäder vi förmedlar. Så att din bostad får upplevas av rätt potentiella köpare.

Att förmedla en bostad på rätt sätt handlar, kanske mer än allt annat, om att visa upp den för rätt människor. Att veta vilka kunderna är och var de finns. Potentiella bostadsköpare finns på många ställen. De finns på Hemnet och andra liknande sajter; de passerar förbi något av våra kontor och ser sin drömbostad på stora monitorer; Och framför allt finns de i vårt eget stora nätverk.

### 4 KONSTEN ATT PRESENTERA

Du får bara en chans att göra ett gott första intryck, och det är detaljerna som gör skillnaden. Detta är två viktiga riktlinjer som ligger till grund för hur vi väljer att presentera din bostad. Vi gör det med känsla och med professionalitet – och det ger resultat.

Vi kan berätta om detaljerna som gör våra presentationer ännu bättre. Vi skulle kunna berätta om oerhört duktiga fotografer, om panoramavyer, kvälls- och dagsbilder, webb-presentationer planerade in i minsta detalj och om mycket, mycket annat.

Men att skapa riktigt bra presentationer handlar om något mycket mer grundläggande än så.

### 5 ANNONSER MED VIDEO SPARAS OFTARE

Annonser med video sparas i snitt 38% oftare av besökare. Dessutom sparas visningstiden för annonser med video hela 44% oftare än för annonser utan video. Vi ser också att mäklare i snitt får 25% fler besök till sina profilsidor från annonser med video – och hela 42% fler besök från annonser med 3D.

Sammanfattningsvis: även om video rent generellt presterar bättre än 3D är den solklara slutsatsen att det verkligen lönar sig att lägga till rörligt i bostadsannonser, oavsett format. Källa HEMNET.

### 6 BOSTADSSIDOR PÅ NÄTET

Till skillnad från många andra så presenterar vi ditt objekt på alla nedanstående bostadssidor.



### 7 DITT HEM I SOCIALA MEDIER

Som en modern mäklare måste vi finnas där köparna finns. Genom strategisk exponering i sociala kanaler som Instagram och Facebook ser vi till att så många spekulanter som möjligt får chansen att upptäcka just ditt objekt. Resultatet av vår annonsering på Instagram och Facebook publiceras offentligt på alla våra objekt, på så vis kan du se hur många views som ditt boende har fått. Antalet visningar är självklart viktigt för att din försäljning skall nå så många potentiella köpare som möjligt



**BO | STHLM**

FASTIGHETSMÄKLARE